

Uchwała Nr XXIX/195/2022
Rady Gminy Domanice
z dnia 28 lutego 2022 roku

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Domanice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021r., poz. 1372 z późn. zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r. poz. 172) uchwała się, co następuje:

§ 1.

Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Domanice w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Domanice.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Domanice

Halina Kolo

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Domanice

§ 1.

Postanowienia ogólne

1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Domanice.
2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Domanice;
 - 2) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Domanice;
 - 3) Komisji – należy przez to rozumieć Komisję do spraw weryfikacji wniosków;
 - 4) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego;
 - 5) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych;
 - 6) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych;
 - 7) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit.a ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
 - 8) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
 - 9) najmie socjalnym lokalu - należy przez to rozumieć najem w rozumieniu art. 22 ustawy;
 - 10) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
 - 11) wniosku – należy przez to rozumieć wniosek o zawarcie umowy najmu lokali zawieranej na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

1. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony przez gminę może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy nie przekracza kwoty:
 - 1) 175% najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
 - 2) 125% najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.
2. Oddanie w najem socjalny lokalu na czas oznaczony przez gminę może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy nie przekracza kwoty:
 - 1) 100% kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
 - 2) 50% kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.

3. Stosowanie obniżek czynszu o 10% możliwe jest w przypadku najmu na czas nieoznaczony, kiedy wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty:
 - 1) 75% kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
 - 2) 50% kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.

§ 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:
 - 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego na jedną osobę przypada powierzchnia użytkowa pokoi mniejsza niż 5 m², a w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego powierzchnia użytkowa pokoi mniejsza niż 10 m², z zastrzeżeniem ust. 2;
 - 2) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych lub potrzeb wynikających z wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej i rodzinnej.
2. W przypadku, gdy w mieszkaniu rodziny ubiegającej się o przydział lokalu zamieszkują osoby trwale niepełnosprawne i niezdolne do samodzielnej egzystencji i jest to udokumentowane zaświadczeniami organów do tego upoważnionych, limit powierzchni użytkowej pokoi przypadający na jedną osobę powiększa się o 5 m² na każdą osobę niepełnosprawną.

§ 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym, co najmniej jeden z poniższych warunków:
 - 1) pozbawionym mieszkania w wyniku zaistniałych zdarzeń losowych w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy bądź pożaru;
 - 2) zamieszkującym w lokalach zasobu komunalnego uznanych przez właściwy organ nadzoru budowlanego za zagrażające życiu osób w nich przebywających.
2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:
 - 1) opuściły dom dziecka lub placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletności;
 - 2) zostały pozbawione mieszkania w wyniku zaistniałych zdarzeń losowych w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy bądź pożaru;
 - 3) posiadają znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitej niezdolności do pracy i samodzielnej egzystencji;
 - 4) zamieszkują w lokalu, który zgodnie z jego podstawową funkcją nie może służyć do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.
3. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz umowy najmu socjalnego przysługuje również członkom rodzin wielodzietnych, posiadającym „Kartę Dużej Rodziny”, osobom pokrzywdzonym przemocą ze strony członków rodziny w rozumieniu ustawy o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie objętym procedurą „Niebieskiej Karty”, które spełniają warunki określone w § 2 niniejszej uchwały.

§ 5.

Warunki dokonywania zmian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przedmiotem zamiany:
 - 1) na wolny lokal, w przypadku, gdy najemca ubiega się o zamianę na lokal o mniejszym metrażu;
 - 2) na wolny lokal, gdy najemca zamieszkuje w lokalu, w którym powierzchnia mieszkania spełnia warunki zamieszkiwania uprawniające do poprawy określone w § 3;
 - 3) na wolny lokal, gdy najemca zamieszkuje w lokalu niedostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych lub potrzeb wynikających z wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej i rodzinnej;
 - 4) wzajemnej pomiędzy najemcami lokali na wyłączny ich wniosek, gdy przemawiają za tym ich przesłanki społeczno-ekonomiczne.
2. Zamiany, o których mowa w ust. 1, wymagają pisemnej zgody Wójta.
3. Przedmiotem zamiany nie mogą być lokale przeznaczone na najem socjalny lokalu oraz tymczasowe pomieszczenia, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnych sytuacjach, w miarę posiadania wolnych lokali, Wójt może wyrazić zgodę na zamianę na lokal o niższych kosztach użytkowania, dłużnikowi w celu zapobiegania dalszemu zadłużaniu się.

§ 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu składają do Wójta Gminy Domanice wniosek.
2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, wnioskodawca dołącza:
 - 1) dokumenty potwierdzające sytuację rodzinną, zdrowotną, mieszkaniową, mające wpływ na ocenę wniosku;
 - 2) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy oraz w zakresie poddania tej sprawy kontroli społecznej, w tym publikacji imienia i nazwiska na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Domanice oraz w BIP.
3. Wójt w drodze zarządzenia powołuje komisję do oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy oraz w celu uzyskania opinii w sprawie przyznania lokalu mieszkalnego.
4. W skład Komisji mogą być powołani radni, pracownicy Urzędu Gminy i pracownicy Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Domanicach.
5. Ostateczną decyzję w sprawie przyznania lokalu mieszkalnego podejmuje wójt.
6. Osoby spełniające kryteria przydziału lokalu umieszcza się na liście osób oczekujących.
7. Listy osób, o których mowa w ust. 6, podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie na tablicy informacyjnej w Urzędzie Gminy Domanice na okres jednego miesiąca.
8. W terminie 14 dni od dnia wywieszenia list wskazanych w ust. 7, osoby zainteresowane mogą składać zastrzeżenia, wnioski bądź dodatkowe informacje.

9. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających niepoprawne dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej oraz brak zgody na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym przy opracowaniu listy osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu mieszkaniowego skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

§ 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostają w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

1. Z osobami, które zamieszkiwały wspólnie z najemcą i nie wstąpiły po jego śmierci z mocy prawa w stosunek najmu lub pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez najemcę, można zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego, w którym zamieszkują, jeżeli osoby te spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) zamieszkiwały stale z najemcą, co najmniej przez ostatek 5 lat;
 - 2) są wymienione w przepisie art. 691 Kodeksu cywilnego
2. W stosunku do osób, które zobowiązane będą do opuszczenia zajmowanego lokalu mieszkalnego wszczynają się postępowanie związane z jego opróżnieniem.

§ 8.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

1. Lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych powinien uwzględniać w szczególności rodzaj niepełnosprawności i związane z tym ograniczenia oraz być dostosowany do realizacji potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, zgodnie z wymogami określonymi w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane i rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nieporuszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku.
3. Lokal dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

§ 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań gminy na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

1. W przypadku posiadania wolnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być one przeznaczane na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej na wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Domanicach.
2. Przeznaczanie lokali na realizację celów, o których mowa w ust. 1, następuje w formie zarządzenia Wójta, po wcześniejszym zaopiniowaniu przez Komisję.

Przewodnicząca Rady Gminy Domanice

Halina Kolo